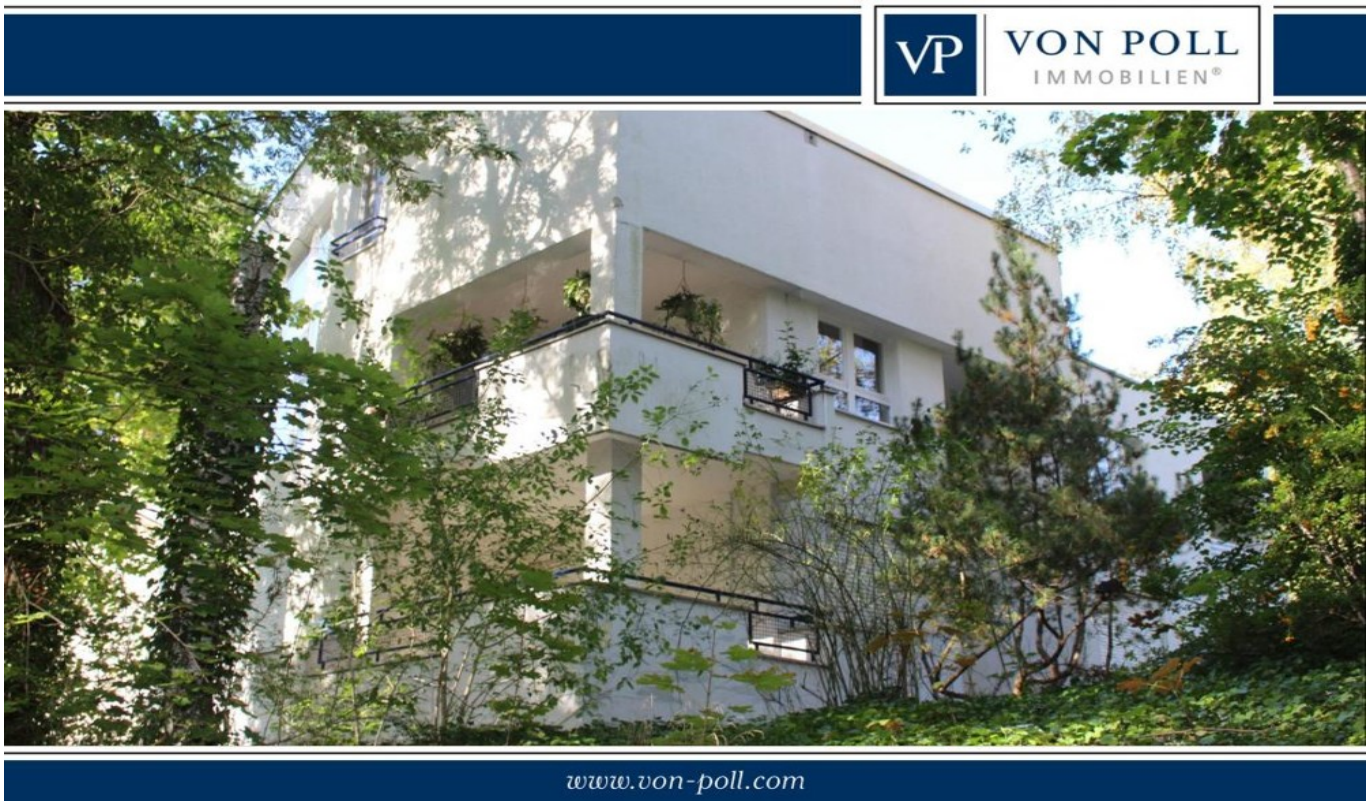
Berlin – Grunewald

Charmante 2-Zimmerwohnung Wohnen im Grünen

VP azonosító: 25178015



VÉTELÁR: 390.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 64,43 m^2 • **SZOBÁK:** 2

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Áttekintés

VP azonosító	25178015
Hasznos lakótér	ca. 64,43 m²
Szobák	2
Hálószobák	1
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1983

Vételár	390.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2009
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.04.2033
Energiaforrás	Távfutés

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	218.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Az ingatlan

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Az elso benyomás

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins, direkt am Hubertussee. Die Wohnanlage liegt auf einem parkähnlichen Grundstück und bietet nicht nur eine erstklassige Umgebung, sondern auch eine ideale Infrastruktur.
Bis zum 30. September 2025 wird die Wohnung bezugsfrei sein und wurde vor den jetzigen Mietern in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten ausschließlich als Zweitwohnsitz genutzt.
Die Wohnung, die im Jahr 1983 in einem modernen architektonischen Stil errichtet wurde, ist in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2001 renoviert. Sie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 64,43 m² und bietet zwei gut durchdachte Zimmer .Das Hausgeld von 380 Euro setzt sich aus den Nebenkosten von 307 Euro sowie der Instandhaltungsrücklage von 73 Euro zusammen.
Der optimale Grundriss stellt sicher, dass die verfügbare Fläche effizient genutzt wird, was ein komfortables Wohnen ermöglicht.
Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das aufgrund seiner Ausrichtung zur südwestlich gelegenen Seite mit Blick ins Grüne angenehm hell ist. Angrenzend daran befindet sich ein heller Balkon, der zum Verweilen und Entspannen im Freien und Blick auf den See einlädt. Der Balkon bietet eine angenehme Atmosphäre, um den Tag ausklingen zu lassen oder Gäste zu empfangen.
Ein weiteres Highlight ist die gepflegte Einbauküche, die optimal in die Raumstruktur integriert ist. Sie bietet ausreichend Platz und Funktionalität für alltägliche Küchenarbeiten und lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Dank der hochwertigen Materialien und Geräte können Sie hier komfortabel und effizient arbeiten.
Das Schlafzimmer besticht durch seine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie zusätzliche Möbelstücke. Es ist ein Rückzugsort, der Ruhe und Erholung garantiert. Das Badezimmer verfügt über alle notwendigen Einrichtungen und ist geschmackvoll gestaltet.
Zwei Einbauschränke bieten zusätzlichen Stauraum und fügen sich perfekt in das Wohnkonzept ein.
Zur Immobilie gehört auch ein Kellerabteil, welches zusätzlichen Platz bietet und es Ihnen ermöglicht, selten genutzte Gegenstände sicher zu verwahren. Die Wohnung wird durch eine zuverlässige Zentralheizung beheizt, welche für eine angenehme Wärmeverteilung in allen Räumen sorgt.
Diese Etagenwohnung ist perfekt für Singles oder Paare, die einen Rückzugsort in der Großstadt suchen und dabei nicht auf eine grüne und ruhige Umgebung verzichten möchten. Die Lage direkt am Hubertussee bietet zahlreiche Möglichkeiten für

Freizeitaktivitäten im Freien und das Genießen der Natur. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Alltag ungemein erleichtert.
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie überzeugen. Entdecken Sie ein Zuhause, das Komfort, Funktionalität und eine hervorragende Lage in sich vereint.

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Részletes felszereltség

Die Wohnung liegt im Hochparterre und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine Ausstattung, die sowohl funktional als auch wohnlich ist.
Man betritt die Wohnung über den Flur der über zwei Einbauschränke verfügt.
Das Schlafzimmer ist mit Teppichboden ausgelegt und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie
einen Kleiderschrank.
Das Wohnzimmer mit seiner Südwestausrichtung ist ebenfalls mit Teppichboden ausgestattet und bietet einen unverbaubaren Blick auf den Hubertussee.
Die großzügige Einbauküche verfügt über zwei Eingänge und ist vom Wohnzimmer sowie auch vom Flur aus zu erreichen. Die Küche ist klassisch gefliest und bietet einen Waschmaschinenanschluss.
Auch das Badezimmer präsentiert sich in zeitlosem Weiß und verfügt über ein Wannenbad.
Ein besonderes Highlight ist der groß , überdachte Balkon in Südwestausrichtung mit Blick ins Grüne.
Die gesamte Wohnanlage wirkt gepflegt und modern, der Kellerbereich ist übersichtlich und gut strukturiert.

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Minden a helyszínrol

Die 2-Zimmerwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins, mitten im idyllischen Grunewald. Die ruhige, von altem Baumbestand gesäumte Straße liegt eingebettet in ein exklusives Villenviertel, das für seine Privatsphäre, seine Großzügigkeit und seine grüne Umgebung bekannt ist.

Nur wenige Schritte entfernt eröffnet sich das Naherholungsparadies Grunewald mit seinen weitläufigen Waldwegen, dem nahegelegenen Hundekehlesee, dem Hubertussee und dem beliebten Grunewaldsee, perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Abschalten im Grünen.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die Anbindung an die städtische Infrastruktur hervorragend: Die nahegelegene Einkaufsmeile am Roseneck bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, charmante Boutiquen, Feinkostläden sowie ausgezeichnete Restaurants und Cafés mit gehobenem Flair. Auch der Kurfürstendamm ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Kindergärten, renommierte Schulen und internationale Bildungseinrichtungen befinden sich ebenso in komfortabler Nähe wie diverse Sport- und Freizeitangebote – von Tennis über Reiten bis zum Segeln auf dem Wannsee.

Die Hertha-Straße vereint in idealer Weise exklusives Wohnen inmitten der Natur mit urbanem Komfort – ein echtes Refugium in einer der stilvollsten Wohngegenden der Hauptstadt.

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 218.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25178015 - 14193 Berlin – Grunewald

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin
Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0
E-Mail: zehlendorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com